安信建經

信義房屋、台新銀行 投資

VOL.

2023 Mar

全案管理

建築融資

信託管理

履約保證價金信託

最關心您的不動產專業顧問團隊

安信月報

焦點新聞　房價指數　老危專區　造價行情　安信時刻

www.an-sin.com.tw

房市329檔 官方緊盯炒作

【2023/3/20 經濟日報】

房市迎來329檔期，政府持續緊盯炒作，各地方政府將陸續展開預售屋稽查，除鎖定廣告及資訊不實、定型化契約不合規等違規樣態外，據悉，新上路的《平均地權條例》規範重罰炒作，也將首度列為稽查重點，若涉違法炒房，最高可罰5,000萬元；此外若規避查核，今年也新增規定，將可處以30萬元罰鍰。

房市冷下來 全國仲介銷售額6年來首衰退

【2023/3/18 自由時報】

相隔6年，全國不動產仲介年度銷售額再度出現衰退。根據財政部統計資料庫查詢系統，去年全年該產業銷售額達869.57億元，相較2021年減少17.51億元、年減幅約1.97%。房產業者分析，過去幾年房價飆漲也帶動不動產經紀業銷售額大增，甚至該產業家數在6年增加1180家、增幅約22.24%。

行庫看329檔期 兩類建案撐場

【2023/3/20 工商時報】

大型行庫主管指出，央行先前宣布土融之後最晚18個月內必須動工，儘管最近增加「不可抗力因素條款」，但若建商舉證不可充份證明不可抗力，還是得如期開工，因此許多建商的建案已箭在弦上、不得不推；另一方面，新推的建案，在住宅土建融業務的層層管制下，轉向推商辦大樓的建案，因此329檔期的行情，會以這兩類型的建案撐起。

高價豪宅市場萎縮 人人轉買小坪數 業者：房市和缺蛋問題一樣

【2023/3/19 民視新聞網】

房地合一2.0新制上路後，高總價豪宅成交價量收斂，小坪數房宅呈一枝獨秀現象，以高雄華王大飯店拆除後改建的大樓「港灣1號院」為例，去年10月預售至今已大賣近500戶，其中有百餘戶的單坪價位已站上5字頭，刷新高雄市小宅成交的單坪價格紀錄。

【信義房價指數】大台北月指數歷年變化曲線圖

統計時間：2023.03.16

大台北房價指數

統計時間：2023.03.16

地區/月別	台北市	新北市	台北地區
2023/02	146.09	172.45	156.57
2023/01	145.98	169.06	155.15
增減率	0.08%	2.01%	0.92%
2022/02	141.93	161.57	149.74
增減率	2.93%	6.73%	4.56%

大台北地區住宅平均屋齡及30年以上老屋統計表

	住宅平均屋齡	30-40年老屋		40-50年老屋		50年以上老屋	
		數量	佔比	數量	佔比	數量	佔比
台北市	36.97	220,688	24.45%	304,106	33.69%	123,638	13.70%
新北市	30.58	266,590	15.86%	428,317	25.49%	103,006	6.13%
全台灣	32	1,497,358	16.51%	2,116,139	23.33%	1,011,676	11.15%

資料來源：行政院不動產資訊平台-房屋稅籍住宅類數量 / 統計時間：111年第4季

大台北地區危老重建計畫受理及核准案件數統計表

縣市別	重建計劃受理數	佔比	月增 (相較12/31止)	重建計劃核准數	佔比	月增 (相較12/31止)	核准平均面積（平方公尺）
台北市	939	27%	+29	794	28%	+23	614.07
新北市	596	17%	+12	482	17%	+5	706.25
全台灣	3,445		+107	2,809		+63	707.90

統計至2023/2/28　資料來源：內政部營建署

危老都更重建個案

特企／富品靜心危老案動土 攜手打造安心住宅

【2023/03/20 NOWnews 今日新聞】

台北市景美區景華街連三棟逾47年老公寓，原地主表示，基地有246坪，連棟三～四層的老舊建物，共有20位老鄰居，在地主委託富品建設協助複合式合、委建之下，已於（3/18）舉辦動土典禮。該案「富品靜心」因綠建築、耐震等豐富設計拿到最高40%容積獎勵，預計115年完工，為地主打造為地上13樓、地下3樓、標準層3.6米高、含四戶店鋪共40戶的全新耐震住宅大樓。

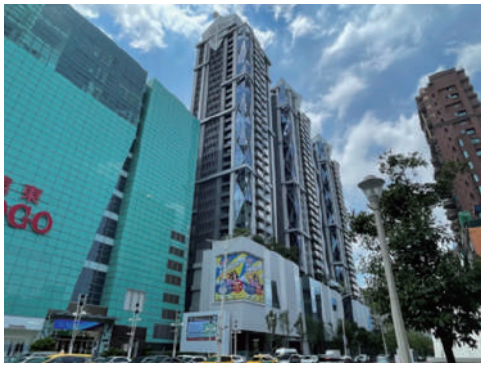
▲董事長曾富瑋表示，秉持誠信為本與地主共創嶄新家園，非常感謝地主信任並委託交由富品建設著手進行危老更新，攜手打造安心住宅。（圖／品牌提供）

危老剛過關！SOGO前50年老鞋店 以1.35億元出售 創七年來新高

【2023/03/16　Yahoo新聞】

去年9月申請危老剛過關，台北市捷運忠孝復興站旁、SOGO百貨對面一家屋齡50年、不到29坪的老鞋店一樓易主，以成交總價1.35億元，每坪單價約466.5萬元出售，創下房地合一上路後、七年來最高紀錄，買家是兩名自然人，且目前已委託給銀行信託。

依該路段周邊店面租金行情大約每月20萬元左右，年租金投報率約1.8%，雖然投報率不算高，但是由於屋齡已達50年，符合危老條件，此店面及相鄰至安東街口共6筆地號，已經於去年9月危老申請過關，總基地面積約200坪，以商三用途，又拿滿40%的危老容積獎勵，可望重建為總樓地板面積超過1500坪的大樓，不管規劃賣場、商辦或是住宅，都頗富未來性。



▲台北之星Diamond Towers。圖/台灣房屋提供

老飯店轉型潮 安信建經全案管理助業者再迎高峰

文章來源

受疫情影響，觀光旅館黯然退場家數與房間數銳減，根據觀光局資料統計2022年與十年來最高點之2018年相比，均減少逾二成，北中南包括華國、首都、國賓等至少有10家大型飯店退場熄燈，中小型業者更不計其數，如何轉型、活化資產成為業者共同課題。台灣以「全案管理」模式協助地主進行危老重建的知名業者「安信建經」，於昨（13）日舉辦「2023年不動產市場發展趨勢」講座，聚焦「旅館活化・重建希望」，講座現場邀來國內知名專家，發佈今年總經與房市展望，吸引上百位金融機構從業人員及飯店業者熱烈參與。

NOWnews 今日新聞 › 房產

房市／老飯店迎轉型潮　安信建經「全案管理」助業者

▲安信建經13日舉辦「旅館活化・重建希望」講座，張峰榮總經理（左二）與董經專家王健全院長（右二）分享今年總經與房市展望。（圖／資料照片）

想看更多？安信市場研究

總經理張峰榮表示，疫情重創各國觀光旅遊業，雖近二年國旅商機蓬勃，但老舊的中小型旅館考量其競爭力較弱，可獲商機有限，多數選擇轉售變現；實際上老飯店可塑性非常高，並非只有求售套現一途，重建不僅可活化資產，更可讓價值大幅攀升。張峰榮進一步指出，坊間認為只有住宅才能改建，其實不然，自2019年至2022年，四年來台北市有超過20間、屋齡超過30年以上的老飯店申請危老重建，並已獲核准取得容積獎勵；且早期旅館飯店因開發較早，往往位於都會區精華地段，周邊新建住宅供給量不多，一旦改建為住宅大多會締造新高價，例如全國首件飯店危老個案─由「台北馥敦飯店南京館」改建為酒店式公寓的「鐫萃」，近一年實價登錄成交價約156~158萬元，創南京東路新高，諸多利多吸引老飯店業者考慮資產活化，期望以長期佈局的角度作為新營運方針、創造更多價值。

飯店危老？接洽安信

針對重建可能面臨的危老開發時程容積獎勵逐年遞減以及央行土建融限貸令等問題，張峰榮進一步解釋，安信建經「全案管理」可為委託人作好前置規劃，爭取到足額容積獎勵；再者，內政部預計將祭出預鑄工法最高可多給5%容積獎勵，所以現在飯店若採危老重建仍有極高利基，飯店業者不妨趁此時重建，重建後無論新建為飯店、商辦或住宅，都能有效提高資產價值與收益。至於限貸令緊箍咒雖未解除，但都更、危老等老屋重建並不受限貸令影響，

銀行核貸意願仍高，坊間部份重建案遭到拒貸，大多是準備文件不足、和不熟悉相關流程所致。安信建經「全案管理」特色，是與委託人一同備妥授信申請書、公司資料表、近三年公司之財簽報表等十餘種書表文件，並依個案條件交由選定的金融機構承件，為委託人爭取到最佳放款條件；以申請危老重建之土融來說，核貸成數約六至八成，而建融則約可核貸七成左右，透過安信建經「全案管理」的委託案皆已順利取得融資並重建。

掌握新訊？加入安信line@

受海外地震影響，危老建築安全議題再起，且全台屋齡在30年以上的戶數約達450萬戶，台北市更有7成以上屬於老屋，自中央至地方政府對此皆有相應政策推動都更或危老重建，以維護民眾生命財產安全。預期安信「全案管理」將比往去年高出一至二成，可望迎向業務新高峰。

了解更多？接洽安信

台北市觀光旅館資訊統計：(安信建經彙整自交通部觀光局)

年度	國際觀光旅館家數	一般觀光旅館家數	國際觀光旅館房間數	一般觀光旅館房間數
2013	25	15	8,313	2,275
2014	25	16	8,403	2,330
2015	27	17	8,834	2,386
2016	27	17	8,834	2,386
2017	27	18	8,908	2,508
2018	27	19	8,909	2,657
2019	26	19	8,621	2,657
2020	26	17	8,621	2,505
2021	25	16	8,377	2,275
2022	21	15	7,105	2,124

相關報導

老飯店爆轉型潮！ 家數、房間數雙雙比高峰期萎縮2成以上
【中時新聞網 2023/3/14】

老飯店爆轉型潮！ 家數、房間數雙雙比高峰期萎縮2成以上
【工商時報 2023/3/14】

老飯店爆轉型潮！ 家數、房間數雙雙比高峰期萎縮2成以上
【Yahoo新聞 2023/3/14】

飯店轉型！安信建經全案管理助業者
【今日新聞 2023/3/15】

飯店轉型！安信建經全案管理助業者
【Yahoo新聞 2023/3/15】

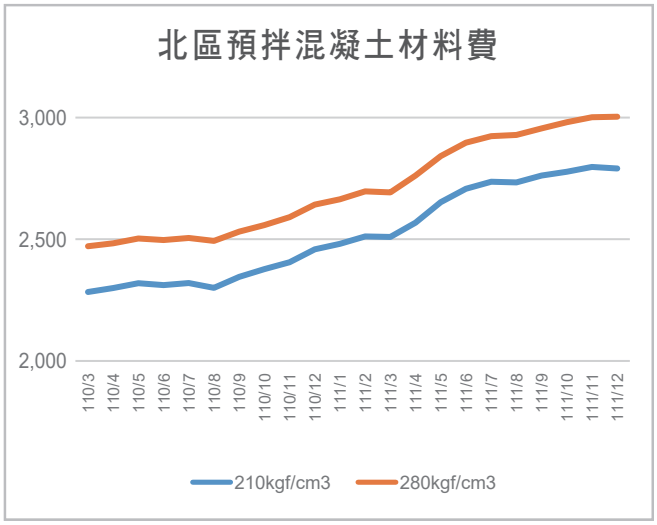
老飯店轉型潮》不只有求售套現 近4年超過20間老飯店申請危老重建
【信傳媒 2023/3/14】

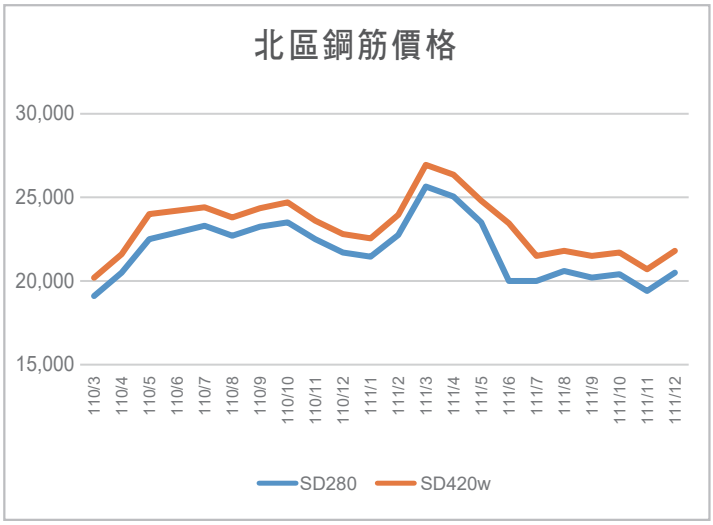
老飯店轉型潮》不只有求售套現 近4年超過20間老飯店申請危老重建
【Yahoo新聞 2023/3/14】

北區大宗資材價格

產 品		112.02價格	112.01價格	價格漲跌	單位
預拌混凝土材料費	210kgf/cm3	2,834	2815	+19	元/M3
第1型水泥(工地交貨)	280kgf/cm3	3,046	3030	+16	
粗級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑25mm)	3,162	3,167	-5	元/T
密級配瀝青混凝土	(粗粒料粒徑19mm)	3,181	3,180	+1	
鋼筋(工地交貨)	SD280，熱軋，D10mm	21,000	21,250	-250	
	SD420w，熱軋，D36mm	22,300	22,550	-250	
結構用鋼材	熱軋型鋼，H型鋼 (H400×B400，t1=13mm，t2=21mm)	30,200	29,871	+329	
	一般結構用軋鋼料，A36，25mm＜T≦38mm	26,233	26,233	0	

資料來源：行政院公共工程委員會。





一條龍專業整合服務

全案管理

危老自建・首選品牌

統籌資金 建築設計

營造興建 銷售計劃 物管售服

最關心您的不動產專業顧問團隊

服務專線：（02）2345-3377

安心・信賴

◆逾25年不動產管理顧問經驗

◆超過20間合作銀行

◆承作融資金額突破2,200億元